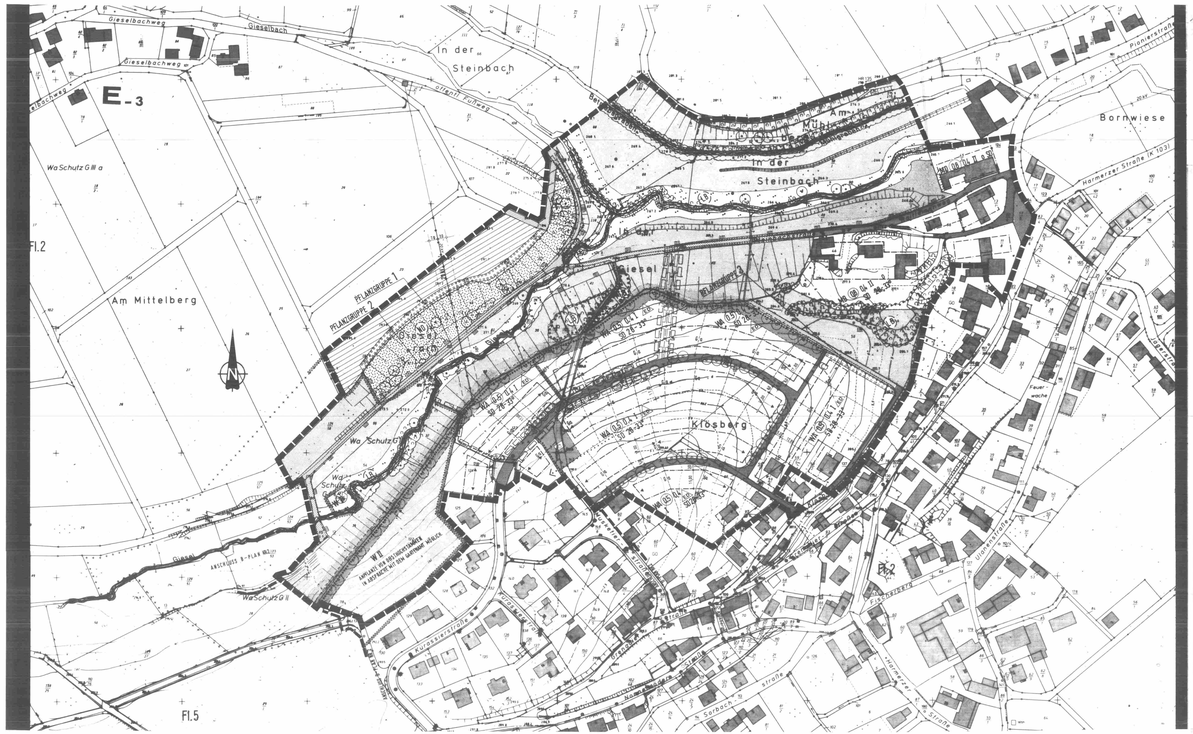

BEBAUUNGSPLAN DER STADT FULDA, STADTTEIL HAMMERZ
Nr. 3
ERWEITERUNG KLÖSBERG
GLEICHZEITIG 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 2 "GIESELBERG"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Rechtsvorschriften:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 1987, bei im Verfahren befindlichen Plänen das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 233 (1) BauGB
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
4. Art. § 5 der Hess. Gemeinde Ordnung (HGO).

Festsetzung von

Grenzen des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Grenzen der Baubeschränkungsflächen

WA Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In diesem gebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2-3 Wohnungen zulässig.

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

(15) Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

0,4 Grundflächenzahl (gilt nicht, soweit kleinere Überbauungs Flächen festgesetzt sind) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstzwanzig) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

I Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Hauptfirstrichtung

SD 28 - 32° Dachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Baugrenze (von Straßenmitte nicht Gewachsenmitte Linie - Garagen ausgenommen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Landwirtschaftliche Wege vorhanden § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Elektro-Zuleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BBauG)

Trafostation

20 KV-Freileitung mit Schutzstreifen 2 x 7 m

Abgrenzung mit Schutzstreifen 6 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 4 BBauG)

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Mischwasser Hauptsammler (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (Baumreihtenreihe) - der nach sich Verkehrsbesucher Parkens sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

Umrandung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 16 BBauG)

WI Schutzzone I a (Brunnenfassung) (§ 9 Abs. 6 BBauG)

WII Schutzzone II (engere Schutzzone) (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Fläche für die Landwirtschaft - Acherfläche - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BBauG)

Fläche für die Landwirtschaft - Heidefläche - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BBauG)

Fläche für die Landwirtschaft - Buhmassenfläche - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BBauG)

Fläche für die Landwirtschaft - Grünland, feucht-nass - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BBauG)

Fläche für die Landwirtschaft - Grünland, frisch, trocken - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BBauG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, a)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, b)

Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, b)

Umgrenzung von Schutzanlagen und Schutzobjekten in Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Naturdenkmal - geplant -

Geschützter Landschaftsbestandteil - geplant -

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Garagen der Gemeinschaft der Teschnehmer Grundstücksgemeinschaft (Garagen) (Garagen sind an den Grenzen der Baugrundstücke gemeinschaftlich zu errichten. Dem Gleicher sind in Reihigen und Fluchtrichtung vorzulegen der Gleichen der Baugrundstücke anzuschließen.
Garagen sind mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m darf nicht unterschritten werden.

Mit Gehr, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA - allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beruflich des Beherbergungsgewerbes, sowohl nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Garagenanlagen, Tankstellen, Hallen für Kleintierhaltung) sind ausgeschlossen.

2. Maßnahmenbestimmung

In allgemeinen Wohngebieten sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten, dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstückszufahrten entsprechen.
Vorgartenzufahrtsöffnungen an der Straße sollen grundsätzlich nicht errichtet werden. Falls Einfahrtsöffnungen errichtet werden, sollen diese für einen Straßenanschluß gestaltet werden; sie dürfen nicht breiter als 5,00 m sein. In der Fläche der Vorgärtenflächen sind Hecken und Bäume bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Hängebäume und seitliche Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen von der Oberkante des gewachsenen Bodens, zulässig. Grundsätzlich sind Mauerhinter Hecken zulässig.

3. Grünflächen- und Gebäudezahl

In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 60 % der nicht Überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jeden Grundstück ist mindestens ein Einzelbaumreihenbaumer Laubbaum, der auch sich Verkehrsbesucher Parkens sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

4. Bedachungen von Vorbauten, Garagenzufahrten und Garagenwegen

Für die dauerhafte Bedachtung sind wasserundurchlässige Beläge (Fliesen, Platten, wasserundurchlässige Dachbahn) zu verwenden.
Angebaute und benutzbaren sind nicht zusammen.

5. Höhen

Grundsätzlich sollen die Gebäude mit Gartenschlägen errichtet werden. Für die Schlußsteinhöhe von Kellerfenstern sind folgende Bemessungsmaßstäbe zulässig, wenn sie ohne Treppe und die Regelmaßen 10 % (alte Teilung) steiler ausgeführt werden.

Dachneigungen sind für höher bis 30° zulässig.

Traufpunkt sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die Hauptfirstrichtungen der Gebäude ist in D-Plan dargestellt.

Dachgauben (bei Dächern 30°) dürfen eine Länge von 4,00 m nicht überschreiten, der Abstand der Gauben untereinander muß mind. 1,00 m, am Giebelvorsprung mind. 2,00 m betragen.
Die Gauben müssen mind. 0,80 m von der aufgehenden Hauptfrontes zurücktreten und dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über Dachgeschoß-Fußboden nicht überschreiten.
Für die Geschossdecken sind kleinformatige Materialien vorgeschrieben.

6. Ausnahmeregelung

Wenn im Bereich der HNO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 2) Heizen- und/oder Dachgauben als ausführliche Wohnraumen ausgenutzen sind, müssen diese in Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Geschoßhöhen an keiner Stelle 6,00 m überschreiten und die Anordnung der wenigstens erforderlichen Rettungsfläche sowie eines ausgenommen Grünflächenanteils auf den Grundstück gewährt ist.

7. Stellmassen und Stellplätzen

Auf die §§ 87 - 89 HBO wird hingewiesen.

8. Grünflächen- und Gebäudezahl in Dorfgebieten

In Dorfgebieten sind mindestens 40 % der nicht Überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen zum 50 %-gen Baum- und Strauchpflanzung einzubinden (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1 qm).

Hinweis

1. Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßte Gebiet liegt in der engeren und weiteren Schutzzone der Wasserversorgungsanlagen der Stadt Fulda, die Verordnung zum Schutz der Trinkwasserversorgungsanlagen der Gas- und Wasserversorgung Fulda vom 26.06.1973 veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 44/1973, S. 1951) ist daher bei der Aufstellung und Behandlung zu beachten.

2. Die Einleitung von Abwäßl leit in der engeren und weiteren Schutzzone der Wasserversorgungsanlagen der Stadt Fulda in diesem Bereich verboten.

FESTSETZUNGEN DES LANDSCHAFTSPLANES

Pflanzengruppe 1

Heckenbaum (2 x verpflanzt, Pflanzverband 1 x 1,5 m)

Corylus Avellana (Hasel)	25 %
Rosa Canina (Hundsrose)	35 %
Salix Caprea (Sahlweide)	25 %
Cytisus Scoparius (Besenginster)	15 %

Durch gelegentliche Pflanzenschneiden in der Aufwachsphase zu beschneiden, um den Bestand der Heckenfläche zu sichern.

Pflanzengruppe 2

Bäume - Hochstämme, Stammumfang 10 - 12

Sorbus Aucuparia (Eberesche)	5 %
Juscular Nobar (Stieleiche)	5 %
Pirus Silvestris (Kiefer)	5 %

Sträucher

Salix Caprea (Sahlweide)	40 %
Rosa Canina (Hundsrose)	45 %

Pflanzengruppe 3

Bäume - Hochstämme, Stu.U. 10 - 12

Carpinus Betulus (Weißbuche)	5 %
Fraxinus Excelsior (Esche)	2 %
Prunus Avium (Vogelkirsche)	2 %
Sorbus Aucuparia (Eberesche)	5 %

Sträucher 2 x verpflanzt, Pflanzverband 1 x 1,5 m

Cornus Mas (Kornelkirsche)	10 %
Cornus Sanguinea (Hartriegel)	10 %
Corylus Avellana (Hasel)	8 %
Rhamnus Frangula (Pulverholz)	8 %
Ribes Aureum (Goldjohnnis)	8 %
Rosa Rugosa (Apfelrose)	8 %
Symphoricarpus Chen. Henkinch (Schneebeere)	10 %
Euonymus Nigra (Hohlzweier Holunder)	6 %
Salix Caprea (Sahlweide)	6 %
Salix Aurita (Öhrenweide)	6 %
Viburnum Lantana (Wolliger Schneeball)	6 %

Weitere mögliche Pflanzarten

Bäume	Sträucher
Bergahorn	Schwarzdorn (nur in Gesamtbe)
Spitzahorn	
Feldahorn	
Kastanienbraune Wunderinde	
Erlenbinde	
Silberlinde	
Elbbinde	
Hainbuche	
Eberesche	
Mehlbeere	
Kanadarinie (nur in Gesamtbe)	
Esche	
Eiche	

Hinweise

- Gemeinschaftsgaragen
- Pflanzgemeinde
- Vorhandene Pflanzstückgemeinde
- Geplante Pflanzstückgemeinden (nicht verbindlich)
- FL.2 Flurbereinigungsgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Bäuchungen
- Hilbenlinie
- Hilbenpunkt
- Vorhandene Gebäude
- Hinweisgebiet

I. Für die Ersarbeitung
(X) des Bebauungsplanes
( ) der Bebauungsplanänderung
Fulda, den 18.08.1987
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. NAEHRING
Stadtbaurat

II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.08.1986
( ) die Aufstellung
(X) des Bebauungsplanes Nr. 3
( ) der Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
beschlossen. Der Beschluß wurde am 23.10.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
Fulda, den 18.08.1987
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 17.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 27.11.1986 bis 29.12.1986 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.
Fulda, den 18.08.1987
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

IV. (X) der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3
( ) der Entwurf zur Änderung Nr.
zum Bebauungsplan
mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 18.08.1986 bis 18.09.1986 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 23.10.1986 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Fulda, den 18.08.1987
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. NAEHRING
Stadtbaurat

V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 17.08.1987
(X) den Bebauungsplan Nr. 3
( ) die Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
als Satzung beschlossen.
Fulda, den 18.08.1987
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

VI. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften und Satzungen von Rechtsgesetzen und Verordnungen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 20. Mai 1988 Az. 34-610/04-01(01)
Der Regierungspräsident in Kassel
In Auftrage
GEZ. SCHURMANN (SIEGEL)

VII. Die Bekanntmachung
(X) des Bebauungsplanes Nr. 3 und gleichzeitig
( ) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gieselberg"
der Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
wurde am 12.7.1988 ortsüblich durchgeführt.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den
(X) Bebauungsplan Nr. 3 und gleichzeitig
( ) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gieselberg"
Änderungsplan Nr. zum B-Plan Nr.
Dieser Bekanntmachung ist der
(X) Bebauungsplan Nr. 3 und gleichzeitig
( ) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gieselberg"
Änderungsplan Nr. zum B-Plan Nr.
in Kraft.
Fulda, den 13.7.1988
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

FULDA/HARMERZ ERWEITERUNG KLÖSBERG GLEICHZEITIG 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 2 "GIESELBERG"

M. : 1 : 1000